



RAPPORT ANNUEL  
**2020**

---

# **FRUCTIRÉSIDENCE**

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE SCELLIER



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

.....

Société par Actions Simplifiée au capital  
de 828 510 euros

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI FRUCTIRÉSIDENCE**

.....

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Madame Isabelle DEPARDIEU  
Vice-président : Monsieur Serge BLANC

### **MEMBRES DU CONSEIL**

Madame Marie-Pascale LEMAIRE  
Monsieur Pierre ANIORTE  
Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER  
Monsieur Christian BOUTHIE  
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN  
Monsieur Jean-Luc BRONSART  
Monsieur François CLAIROTTE  
Monsieur Renaud GABAUDE  
Monsieur Guy GALLIC  
Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR  
Monsieur Eric SCHOTT

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS, représentée  
par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER  
Suppléant : Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



# SOMMAIRE

## RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## LES AUTRES INFORMATIONS

29

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

30

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

31

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

34

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2021

37

- Ordre du jour
- Les résolutions

# ÉDITORIAL

**Mesdames, Messieurs,**

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRESIDENCE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.**

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires se sont notamment illustrées par la mise en place de procédures de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

• L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a diminué de 2 Mds€, à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m<sup>2</sup> est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m<sup>2</sup> passe ainsi de 10 850 €/m<sup>2</sup> à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2% pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

• Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3<sup>ème</sup> plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

### Concernant FRUCTIRESIDENCE :

L'impact de la crise sanitaire a été modéré sur les taux d'occupation. Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, le taux d'occupation financier s'établit à 94,23%, proche du taux moyen 2019 (94,97%).

- La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 100%.

- L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établissant à 25% (24% en 2019). Ainsi, 30 logements se sont libérés et 25 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 9 logements sont à relouer, dont 7 sont volontairement laissés vacants.

- Le montant des loyers facturés en 2020 progresse légèrement de 8 K€, à 1 240 406 €, supérieur de 1% à la moyenne des cinq derniers exercices.

- En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de FRUCTIRESIDENCE, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été souscrit à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 pour tous les logements potentiellement éligibles de votre SCPI.

- Le résultat de l'exercice s'élève à 745 743 €, en augmentation de 26 K€ par rapport à 2019. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 24 € par part, très proche du résultat de l'exercice (23,99 € par part), en progression de 4% et supérieure aux distributions des 3 exercices précédents.

Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription est de 1,92%.

FRUCTIRESIDENCE va initier en 2021 la vente des logements qui ont été loués

pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau » (ventes au fur et à mesure de la libération des logements), avec des premières cessions envisagées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Les logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent ainsi être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de location de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW et votre Conseil de surveillance. Elle aura toutefois un impact sur l'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus d'exploitation distribués. En contrepartie, le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé en proportion des parts détenues. En attendant la fin du délai d'engagement de conservation des parts (décembre 2023), le produit des ventes pourra vous être reversé par un prélèvement sur la prime d'émission comptabilisée dans les comptes de votre SCPI, objet de la 3<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale.

A cet effet, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, il vous est proposé de décider la dissolution anticipée de votre société.

Le terme statutaire de FRUCTIRESIDENCE est fixé au 9 octobre 2022.

Toutefois, nous vous suggérons, en accord avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur la mise en liquidation anticipée de votre SCPI, à la date de la présente Assemblée, et de fixer les modalités de cette liquidation.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 41 des statuts, nous vous proposons de confier la liquidation de FRUCTIRESIDENCE à la Société de gestion AEW et de lui attribuer les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

A l'effet de mener à bien sa mission, il vous est demandé de bien vouloir octroyer à la Société AEW les rémunérations suivantes qui trouveront à s'appliquer à compter de la présente Assemblée générale. Ces rémunérations constituent une continuité

des barèmes de frais de gestion et autres, tels que prévus d'ores et déjà dans les statuts et appliqués actuellement.

La Société de gestion-Liquidateur sera rémunérée moyennant une commission :

- de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;

- de cession de parts :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier (successions ou donations par exemple), la Société de gestion - liquidateur percevra une somme forfaitaire de 172,00 € TTC par cession (somme indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et actualisée le 1<sup>er</sup> janvier 2021)

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, la Société de gestion-liquidateur percevra une commission de 4,784% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

- de cession des actifs immobiliers égale à 2,5% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI ;

AEW vous propose également de maintenir votre Conseil de surveillance actuellement en fonction durant la période de liquidation.

Il est donc proposé, de confirmer les mandats en cours des membres du Conseil de Surveillance afin qu'ils puissent continuer leur mission de contrôle, et de limiter le Conseil de surveillance au nombre effectif de membres composant ledit conseil à la date de dissolution (soit 13).

La modification en conséquence de l'article 22 des statuts relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance est donc soumise à votre approbation.

—  
**Isabelle ROSSIGNOL**  
 Directeur Général délégué d'AEW

# Chiffres clés

au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION :  
**9 octobre 2009**
- TERME STATUTAIRE :  
**9 octobre 2022**
- NOMBRE D'ASSOCIÉS :  
**706**
- NOMBRE DE PARTS :  
**31 087**
- CAPITAUX COLLECTÉS :  
**38 725 750 euros**
- VALEUR DE RÉALISATION :  
**32 251 182 euros (soit 1 037,45 euros par part)**
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART :  
**24,00 euros**
- PATRIMOINE :  
**118 logements**
- DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT :  
**15 décembre 2014**
- FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS :  
**15 décembre 2023**



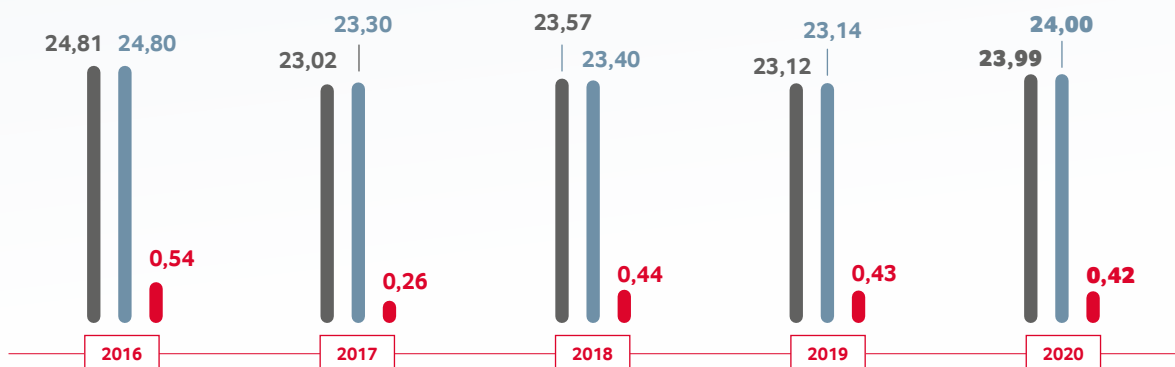
## VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	34 712 999	1 116,64	0,00%
Valeur vénale / expertise	32 000 000	1 029,37	0,34%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>32 251 182</b>	<b>1 037,45</b>	<b>0,34%</b>
Valeur de reconstitution	38 219 000	1 229,42	0,23%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRESIDENCE est réparti à 57% en région parisienne et à 43% en province.

Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 66% en zones A et A bis du dispositif Scellier, et à 34% en zone B1.

Le patrimoine est composé de 112 appartements et 6 maisons labellisés BBC (bâtiment Basse Consommation), localisés sur 12 sites.

Il totalise 7 121 m<sup>2</sup>, localisés à 45% en région parisienne et 55% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

43%



57%

• Ile-de-France hors Paris	18 230 000 €
• Province	13 770 000 €
• Total	32 000 000 €

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

34%



66%

• Zone A/Abis «scellier BBC»	21 150 000 €
• Zone B1 «scellier BBC»	10 850 000 €
• Total	32 000 000 €

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	38 725 750	-	38 725 750
+ Plus ou moins valeur sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 696 103	-	- 3 696 103
- Achat d'immeubles	- 34 461 817	-	- 34 461 817
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 224 390	-	- 224 390
- Divers <sup>(1)</sup>	- 105 238	-	- 105 238
= sommes restant à investir	238 202	-	238 202

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

99,38% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

—  
La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 9 juin 2017, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait FRUCTIRESIDENCE de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

<b>COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>34 461 817</b>
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE</b>	<b>34 461 817</b>
<b>VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)</b>	<b>32 000 000</b>

<i>en euros</i>	<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>
- Valeur nette comptable des immeubles	34 461 817		
- Provisions pour gros entretien	-		
- Autres éléments d'actifs	-	251 182	251 182
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits	251 182	32 000 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			34 230 000
- Commission de souscription théorique			3 737 818
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>34 712 999</b>	<b>32 251 182</b>	<b>38 219 000</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>31 087</b>	<b>31 087</b>	<b>31 087</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>1 116,64</b>	<b>1 037,45</b>	<b>1 229,42</b>

La valeur de réalisation s'établit à 1 037,45 € par part, inférieure de 17% au prix de souscription de 1 250,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 1 229,42 € par part, inférieure de 2% au prix de souscription de 1 250,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.



## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Ile-de-France (hors Paris)	19 381 202	18 230 000	-5,94	19 510 000	18 100 000	0,72
Province	15 080 615	13 770 000	-8,69	14 720 000	13 790 000	-0,15
<b>TOTAUX</b>	<b>34 461 817</b>	<b>32 000 000</b>	<b>-7,14</b>	<b>34 230 000</b>	<b>31 890 000</b>	<b>0,34</b>

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 32 000 000 €, en légère progression de 0,34% par rapport à 2019 (+ 0,72% pour les logements situés en Ile-de-France, relativement stable à -0,15% pour les logements situés en province).

Sur les 12 sites expertisés :

- 2 présentent une valeur qui diminue en moyenne de 1,7% ;
- 4 ont une valeur stable ;
- 4 ont une valeur en progression de 1,2% en moyenne ;
- et 2 sites enregistrent une variation positive de 2,4% en moyenne.

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...)

Les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de respectivement 7% et 1% à leur prix de revient.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2020 progresse légèrement de 8 K€, à 1 240 406 €, supérieur de 1% à la moyenne des cinq derniers exercices. L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 100%. Toutefois, afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de FRUC-

**TIRESIDENCE, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été souscrit à compter du 1er avril 2020 pour tous les logements potentiellement éligibles de votre SCPI.**

L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établissant à 25% (24% en 2019). Ainsi, 30 logements se sont libérés et 25 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, logements sont à relouer. 7 logements sont volontairement laissés vacants, FRUCTIRESIDENCE prévoyant d'initier en 2021 les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 15 décembre 2014. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans court à compter de cette date, soit jusqu'au 15 décembre 2023.

30 logements de FRUCTIRESIDENCE ont été libérés durant l'année 2020 (1 860 m<sup>2</sup>), et 25 ont été reloués (1 473 m<sup>2</sup>).

Le taux de rotation des locataires, à 25%, augmente d'un point par rapport à 2019. L'activité locative a été nettement plus soutenue au second semestre (20 congés sur 30 et 17 reloca-

tions sur 25), les locataires qui avaient donné congé avant le confinement du mois de mars ayant demandé la prolongation de leur bail.

Au total, au 31 décembre 2020, 9 logements sont à louer (654 m<sup>2</sup>, soit 9% de la superficie totale), contre 3 en début d'année, représentant des loyers estimés à 122 K€ en rythme annuel.

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable. Ainsi, une quarantaine de logements pourraient en théorie être vendus en 2021. En 2021, FRUCTIRESIDENCE initiera donc les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires sont en cours de sélection par AEW, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés, au prorata de leur nombre de parts, en fonction des contraintes imposées par l'administration fiscale.

Pour éviter de remettre en cause la réduction d'impôt Scellier, les associés doivent conserver leurs parts au moins jusqu'au 15 décembre 2023. Il est toutefois recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location pourront être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impactera toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

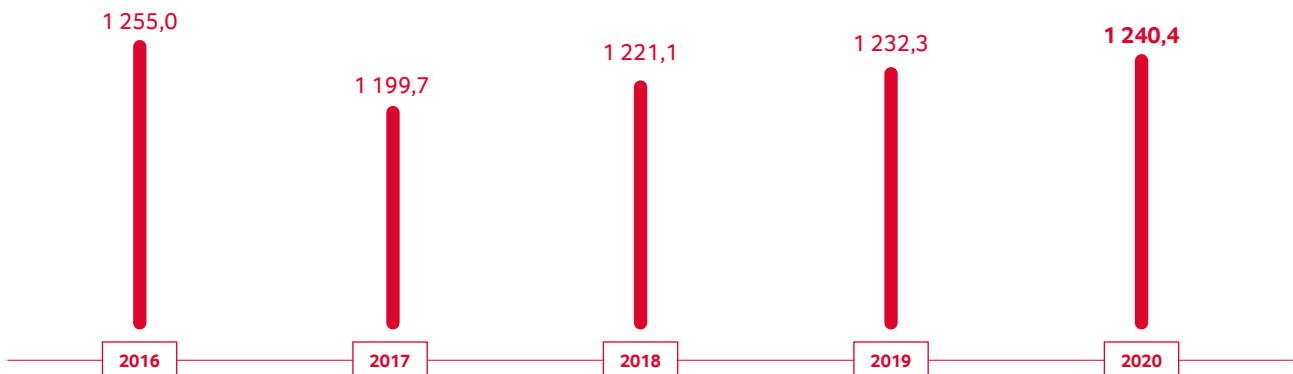
Ainsi, au 31 décembre 2020, sur les 9 logements vacants que compte la SCPI, 7 (533 m<sup>2</sup>) sont concernés par cette stratégie.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

### ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS

(en €)



Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique s'élève à 90,82%, en baisse par rapport à la clôture de l'exercice précédent (97,35%), du fait des logements laissés volontairement vacants. Il est en moyenne de 94,33% sur l'exercice, (95,22% en 2019).

Toujours au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier est de 91,02% contre 93,97% à la clôture de l'exercice précédent. En moyenne annuelle, il n'est que très légèrement inférieur à l'exercice précédent, à 94,23% contre 94,97%.

Les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 1 240 406 €, en augmentation de 1% par rapport à 2019 soit + 8 K€. Ils sont supérieurs de 1% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2016 à 2020).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste excellent, à 103% (100% en 2019).

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 20 558 € (0,66 € par part), dont 5 862 € dans 4 logements (0,47% des loyers facturés), soit en moyenne 1 466 € par logement.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 2,4 mois (2,7 mois en 2019).

La provision a été réajustée au 31 décembre 2020 pour atteindre en cumulé la somme de 145 154 €, couvrant 41 comptes locataires (partis ou présents). Cette provision a augmenté en valeur nette de 37 608 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 49 653 € et une reprise sur provision de 12 044 € ont été effectuées sur l'exercice.

17 locataires sont en contentieux pour une créance globale de 128 K€ (provisionnée à 100% en créances douteuses), représentant une créance moyenne par locataire de 7,5 K€.

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de

FRUCTIRESIDENCE, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été souscrit à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 pour tous les logements potentiellement éligibles de votre SCPI.

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2020, 76 baux en cours, représentant 58% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 11 516 €, soit 0,92% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Aucun dossier n'a été déclaré à l'assureur durant l'exercice.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice s'élève à 745 743 €, en augmentation de 26 K€ par rapport à 2019. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 24 € par part, très proche du résultat de l'exercice (23,99 € par part), en progression de 4% et supérieure aux distributions des 3 exercices précédents. Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription est de 1,92%.**

Le résultat de l'exercice s'établit à 745 743,55 €, en augmentation de 4% (+ 26 K€) par rapport à l'exercice précédent, dû en grande partie à une augmentation des loyers facturés (+8 K€) et à une diminution des charges d'entretien (-32 K€)

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution au titre des quatre trimestres de l'exercice a été augmenté par rapport aux distributions de l'exercice précédent. Il s'élève à 5,67 € par part pour le premier trimestre, 5,73 € pour le deuxième et 5,70 € pour les deux derniers.

Par ailleurs, compte tenu d'un résultat supérieur aux prévisions, une distribution complémentaire de 1,20 € par part a été versée concomitamment au revenu du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Au total, le revenu distribué en 2020, s'élève à 24,00 € (23,14 € en 2019). Cette distribution, en progression de 4% et supérieure aux distributions des trois exercices précédents, est à rapprocher d'un résultat par part de 23,99 €. Le report à nouveau a donc été très légèrement sollicité à hauteur de 0,01 € par part, soit 344 € au total (0,04% de la distribution).

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 12 979,55 €, soit 0,41 € par part. Il représente une réserve de 0,2 mois de distribution.

Le taux de distribution 2020 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,92%.

Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de FRUCTIRESIDENCE ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

en euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2016	-	24,80	-	-	1,98%	0,54
2017	-	23,30	-	-	1,86%	0,26
2018	-	23,40	-	-	1,87%	0,44
2019	-	23,14	1 092,35	2,12%	1,85%	0,43
2020	1 092,35	24,00	-	-	1,92%	0,42

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés de droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 250 €/part).

# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2017	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2018	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2019	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2020	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

**DATE DE CRÉATION :**  
9 OCTOBRE 2009

**CAPITAL INITIAL :**  
760 000 EUROS

**NOMINAL DE LA PART :**  
1 000,00 EUROS

<i>en euros</i>	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(1)</sup>
2016	31 087 000	-	31 087	689	-	-
2017	31 087 000	-	31 087	692	-	-
2018	31 087 000	-	31 087	698	-	-
2019	31 087 000	-	31 087	704	-	1 092,35
2020	31 087 000	-	31 087	706	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Aucune part n'a été échangée durant l'exercice.**

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location

la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 15 décembre 2023, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI «fiscale», le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Scellier » consenti au premier acquéreur.

Durant les quatre confrontations de l'exercice, aucune part n'a été échangée, aucune part n'étant inscrite à l'achat sur le carnet d'ordres.

Au 31 décembre 2020, 13 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2020 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

<i>en euros</i>	<b>Nombre de parts cédées</b>	<b>% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup></b>	<b>Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT</b>
2016	0	-	0	-
2017	0	-	36	338
2018	0	-	41	1 016
2019	6	0,02%	148	624
<b>2020</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>13</b>	<b>1 176</b>

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	34 461 817	32 000 000	34 461 817	31 890 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>34 461 817</b>	<b>32 000 000</b>	<b>34 461 817</b>	<b>31 890 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	221 043	221 043	253 859	253 859
Autres créances	228 424	228 424	170 784	170 784
Provisions pour dépréciation des créances	-145 154	-145 154	-107 545	-107 545
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	453 034	453 034	445 299	445 299
<b>TOTAL III</b>	<b>757 347</b>	<b>757 347</b>	<b>762 396</b>	<b>762 396</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	0	0	0	0
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-88 024	-88 024	-90 282	-90 282
Dettes d'exploitation	-108 950	-108 950	-108 950	-108 950
Dettes diverses	-309 191	-309 191	-311 638	-311 638
<b>TOTAL IV</b>	<b>-506 165</b>	<b>-506 165</b>	<b>-510 870</b>	<b>-510 870</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>34 712 999</b>		<b>34 713 343</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>32 251 182</b>		<b>32 141 526</b>

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.



## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b> <b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b> <i>en euros</i>	<b>Situation de clôture 2019</b>	<b>Affectation résultat 2019</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation de clôture 2020</b>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	31 087 000		0	31 087 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	7 638 750		0	7 638 750
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-4 025 731		0	-4 025 731
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	0		0	0
<b>Réserves</b>	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	13 669	-345	0	13 324
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0		0	0
Résultat de l'exercice	719 008	-719 008	745 744	745 744
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-719 353	719 353	-746 088	-746 088
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>34 713 343</b>	<b>0</b>	<b>-344</b>	<b>34 712 999</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	1 240 406	1 232 295
Charges facturées	152 322	145 642
Produits annexes	0	6
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	12 044	20 544
Transferts de charges immobilières		
<b>Transferts de charges immobilières</b>	<b>1 404 772</b>	<b>1 398 487</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-152 322	-145 642
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-20 558	-53 037
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-221 534	-279 100
Dépréciation des créances douteuses	-49 653	-20 361
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-444 066</b>	<b>-498 140</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>960 706</b>	<b>900 347</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-162 339	-117 412
Charges d'exploitation de la société	-42 624	-53 927
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-214 962</b>	<b>-181 339</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-214 962</b>	<b>-181 339</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>745 744</b>	<b>719 008</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrites à leur Coût d'acquisition + **Frais et accessoires**. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

## FAITS SIGNIFICATIFS

La totalité des fonds reçus a été investie et aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité.

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

#### La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE lors de l'AG du 09 Juin 2017 (fin de mandat le 31/12/2021). Au titre de l'exercice écoulé, BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles (construits ou en cours de construction) acquis dans l'année

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash-flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

## Placements immobiliers

### Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

- Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

### Autres actifs et passifs d'exploitation

Les **créances** comprennent :

Des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer

Des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les **valeurs mobilières de placement** et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées sur des comptes à terme et en valeurs mobilières de placement.

### Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

### Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

### Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

### Dettes diverses

Sont regroupées dans ce poste les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

### Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La **Valeur estimée du patrimoine** est la valeur de réalisation.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles

Au 31 décembre 2020, le capital social s'élève à 31.087.000 euros et la prime d'émission à 7.638.750 euros.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

### Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

### Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à vue

### Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, Taxes Foncières notamment).

### Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 10 % (soit 12 % TTC) sur le montant des loyers H.T et des produits financiers.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 231,19 euros sur l'exercice.

### ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.



## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur Brute à la clôture de l'exercice</b>
Constructions	34 443 669	0	0	34 443 669
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	18 148	0		18 148
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>34 461 817</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34 461 817</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur Brute à la clôture de l'exercice</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				<b>0</b>
Dépôts et cautionnements versés	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine devant intervenir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Localisation et Zonage Scellier <sup>(1)</sup>	Type <sup>(2)</sup>	Surface en m <sup>2</sup> habitables	Nombre logements	Date de livraison
RENNES (35) 7-9, rue Aurelie Nemours	PR - B1	Ap	419	8	31/01/2012
MARSEILLE (13) 16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	555	10	22/12/2011
BAILLY-ROMAINVILLIERS (77) rue des Murons	IDF - A	Ap M	658	8 3	02/10/2012
GOUVIEUX (60) 5-9, rue de l'Abreuvoir	PR - B1	M	301	3	08/06/2011
CLICHY (92) 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	536	8	01/06/2011
BALMA (31) rue de Luan	PR - B1	Ap	596	7	02/04/2012
LYON (69) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	372	6	26/06/2013
VILLEJUIF (94) 112-116, rue Jean Jaurès	IDF - A bis	RS	749	15	30/10/2013
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson / 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A	Ap	358	7	19/10/2012
NOGENT-SUR-MARNE (94) 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A bis	Ap	675	11	27/05/2013
NICE (06) 156, Boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	544	10	28/05/2013
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson / 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A bis	Ap	239	4	20/03/2014
STRASBOURG (67) 6 place de l'hippodrome	PR - B1	Ap	1 119	18	06/03/2014
<b>TOTAL</b>			<b>7 121</b>	<b>118</b>	

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris — PR : Province — A - A bis - B1 : Zones Scellier

(2) Ap : Appartements - M : Maisons - RS : Résidences Services





Prix d'achat	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1 414 120	1 310 785	1 165	1 311 949	1 311 949
2 370 799	2 200 000		2 200 000	2 200 000
2 770 000	2 500 000		2 500 000	2 500 000
1 966 560	900 000		900 000	900 000
2 749 585	3 300 000		3 300 000	3 300 000
2 336 340	1 850 000		1 850 000	1 850 000
2 165 122	1 500 000		1 500 000	1 500 000
2 145 200	4 510 000		4 510 000	4 510 000
3 982 000	2 757 192		2 757 192	2 757 192
2 145 200	4 484 000		4 484 000	4 484 000
2 165 122	3 315 000		3 315 000	3 315 000
3 982 000	1 813 027	16 983	1 830 010	1 830 010
2 165 122	4 003 666		4 003 666	4 003 666
<b>21 899 726</b>	<b>34 443 669</b>	<b>18 148</b>	<b>34 461 817</b>	<b>34 461 817</b>



## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>CRÉANCES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>DETTES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Créances locataires	221 043	253 859	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	88 024	90 282
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>221 043</b>	<b>253 859</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>88 024</b>	<b>90 282</b>
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs débiteurs	192 615	135 482	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	28 051	28 051	Gérants	0	0
Autres débiteurs	7 757	7 251	Fournisseurs	108 950	108 950
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>228 424</b>	<b>170 784</b>	Dettes fiscales	0	0
Provisions pour locataires douteux	-145 154	-107 545	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>108 950</b>	<b>108 950</b>
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-145 154</b>	<b>-107 545</b>	Autres dettes d'exploitation	62 388	74 704
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>304 313</b>	<b>317 098</b>	Associés	246 802	236 934
			<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>309 191</b>	<b>311 638</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>506 165</b>	<b>510 870</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>au 31/12/2019</b>	<b>Passage de PGR en PGE</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises non consommées</b>	<b>Reprises consommées</b>	<b>au 31/12/2020</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	107 545	0	49 653	10 849	1 195	145 154
<b>TOTAL</b>	<b>107 545</b>	<b>0</b>	<b>49 653</b>	<b>10 849</b>	<b>1 195</b>	<b>145 154</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes non récupérables	104 535	105 606
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	20 558	53 037
Charges non récupérables	115 803	173 494
Pertes sur créances irrécouvrables	1 195	0
Dotations pour créances douteuses	49 653	20 361
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES</b>	<b>291 745</b>	<b>352 498</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	-	-
Autres charges refacturables	152 322	145 642
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>	<b>152 322</b>	<b>145 642</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	17 292	16 926
Honoraires Notaires	0	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	50
Autres frais	25 332	36 951
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>42 624</b>	<b>53 927</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	-	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>COMMISSIONS VERSÉES A LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>		
Commissions Gestion Immobilière	162 339	117 412
Commissions sur arbitrages	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>162 339</b>	<b>117 412</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>DETTES GARANTIES</b> <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>Cautions reçues des locataires</b>	729 815	1 253 117



# LES AUTRES INFORMATIONS

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	46,12	100,00%	44,85	100,00%	39,28	99,93%	39,64	100,01%	39,90	100,01%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,03	0,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>46,12</b>	<b>100,00%</b>	<b>44,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>39,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>39,64</b>	<b>100,00%</b>	<b>39,90</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	4,84	10,50%	4,63	10,31%	4,71	11,97%	3,78	9,53%	5,22	13,09%
- Autres frais de gestion	2,03	4,41%	2,07	4,62%	2,10	5,35%	2,06	5,20%	1,69	4,25%
- Entretien du Patrimoine	0,81	1,75%	1,11	2,47%	1,66	4,21%	1,71	4,30%	0,66	1,65%
- Charges locatives non récupérables	12,41	26,92%	11,83	26,39%	7,53	19,15%	8,98	22,65%	7,13	17,86%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>20,10</b>	<b>43,58%</b>	<b>19,64</b>	<b>43,78%</b>	<b>15,99</b>	<b>40,68%</b>	<b>16,52</b>	<b>41,68%</b>	<b>14,70</b>	<b>36,85%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
- Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	1,22	2,64%	2,20	4,90%	-0,26	-0,66%	-0,01	-0,01%	1,21	3,03%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,22</b>	<b>2,64%</b>	<b>2,20</b>	<b>4,90%</b>	<b>-0,26</b>	<b>-0,66%</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,02%</b>	<b>1,21</b>	<b>3,04%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>21,32</b>	<b>46,21%</b>	<b>21,84</b>	<b>48,68%</b>	<b>15,74</b>	<b>40,02%</b>	<b>16,52</b>	<b>41,66%</b>	<b>15,91</b>	<b>39,89%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>24,81</b>	<b>53,79%</b>	<b>23,02</b>	<b>51,32%</b>	<b>23,57</b>	<b>59,97%</b>	<b>23,12</b>	<b>58,34%</b>	<b>23,99</b>	<b>60,13%</b>
- Variation du report à nouveau	0,01	0,01%	-0,28	-0,62%	0,17	0,45%	-0,02	-0,03%	-0,01	-0,01%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	24,80	53,76%	23,30	51,95%	23,40	59,53%	23,14	58,38%	24,00	60,16%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	24,80	53,76%	23,30	51,95%	23,40	59,53%	23,14	58,38%	24,00	60,15%

### NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement

immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs («FIA»).

Au cas présent, la SCPI FRUCTIRESIDENCE n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI FRUCTIRESIDENCE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n°GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

- Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :
- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI FRUCTIRESIDENCE au titre de l'exercice 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 22 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19.

Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à son niveau habituel, proche de 100%. Si 30 logements ont été libérés durant l'année (sur 118), 9 logements restent à louer à la clôture de l'exercice, dont 7 laissés volontairement vacants, ramenant le stock réel à 2 contre 3 à la fin de l'année 2019. Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2020 n'a que peu fluctué par rapport à 2019, à 94,23% contre 94,97%.

D'autre part, la valorisation de notre patrimoine est restée stable.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

## PATRIMOINE : PRÉPARATION DES VENTES ET ÉVALUATION

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine (audits, sélection des prestataires, ...) va être lancé.

C'est en 2021 que les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourront être réalisées (une quarantaine de logements sont potentiellement concernés).

Ces ventes porteront dans un premier temps uniquement sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet initié, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1<sup>ère</sup> location pour pouvoir les vendre.

Fin 2020, 7 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Les produits des ventes nous seront reversés trimestriellement en fonction des contraintes fiscales.

Sur ce sujet, il nous est proposé, à la 3<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire, d'autoriser dans un premier temps le remboursement des ventes en prélevant sur la prime d'émission. Au-delà du délai d'engagement de conservation des parts (décembre

2023), nous recevons les remboursements sous forme d'acomptes sur liquidation.

En tout état de cause, compte tenu de la taille de notre patrimoine, proche de 120 logements, et de la stratégie retenue, vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation. Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités.

Enfin, il nous est proposé de procéder à la liquidation anticipée de notre société, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, commentée en fin du présent rapport.

Les expertises de nos logements sur les 12 sites, effectuées en fin d'année 2020, font ressortir une valorisation de 32 M€, stable par rapport à l'année 2019.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la vente du patrimoine de notre SCPI.

A l'heure actuelle, les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2020 avoisine 1 037 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 250 €.

Ce montant de 1 037 € est toutefois moins éloigné de ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 250 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 122 €, soit 1 128 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 1 037 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 312,50 € de rédu-

tion fiscale par part) ni la commission de cession sur le patrimoine perçue par le liquidateur.

En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les remboursements effectués. Dans ces conditions, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la vente du patrimoine.

Nous rappelons que l'avantage fiscal est subordonné à un engagement de conservation de parts. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement est effectif jusqu'au 15 décembre 2023.

## GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative a été nettement plus importante au second semestre, en raison du confinement strict imposé durant le premier semestre. Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 109 sur 118, soit 92% du nombre de logements. Rappelons que 7 logements, soit 6% du nombre, ne sont pas reloués pour pouvoir les mettre en vente. En « vitesse de croisière » et malgré des turbulences, le taux de rotation des locataires de notre SCPI est toujours raisonnable, à 25% (24% en 2019 et 21% en 2018).

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 94,23% sur l'exercice, et demeure satisfaisant (94,97% en 2019 et 94,82% en 2018).

On peut d'ailleurs noter une légère hausse de 8 K€ des loyers facturés en 2020 qui s'établissent à 1 240 406 €, supérieurs de 1% à la moyenne des exercices 2016 à 2020.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés », déductible des revenus fonciers, a été souscrit à compter du 2<sup>ème</sup> trimestre. A la clôture de l'exercice il concerne 70% des logements loués moyennant des cotisations payées de 11 516 €. Ceci sécurise en grande partie

les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 76 dossiers locataires (sur 109 logements loués).

Durant l'année, aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 145 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Notre SCPI dégage un résultat de 745 743 €, en augmentation de 26 K€ par rapport à 2019.

Le revenu distribué en 2020, a été ajusté en conséquence à 24,00 € par part, très proche du résultat par part qui est de 23,99 €. Il s'agit de la distribution la plus élevée depuis 2016.

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 12 979 €.

Pour l'avenir, les logements laissés vacants et le rythme des ventes conduiront à une diminution des dividendes dès l'année 2021. Cette diminution sera compensée à terme par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé. Au 31 décembre 2020, 13 parts sont en attente de vente.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.



Nous rappelons que cet avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans, soit jusqu'au 15 décembre 2023.

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la liquidation.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 13 membres au 31 décembre 2019. Le nombre maximum statutaire actuel est de 16 membres.

Nous vous indiquons que Messieurs Jean-Pierre BOUSSIER, François CLAIROTTE, Guy GALLIC et Eric SCHOTT, dont les mandats arrivent à échéance lors de la présente assemblée générale, ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil de surveillance renouvelé.

Par ailleurs, la Société de gestion n'a enregistré aucune candidature d'un autre associé.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de nos Commissaires aux comptes arrivent à échéance à la présente assemblée générale.

Il nous est proposé de les renouveler.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Notre société atteindra en octobre 2022 son terme statutaire. Toutefois, Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans qui leur est applicable. Ainsi, une quarantaine de logements pourraient en théorie être vendus en 2021.

Il nous est donc proposé de commencer à vendre notre patrimoine, et de prononcer la liquidation anticipée de notre SCPI

à compter de la présente assemblée, conformément aux statuts (objet de la 14<sup>ème</sup> résolution).

Il nous est proposé de nommer la Société de gestion AEW en qualité de liquidateur, et d'arrêter sa rémunération pendant toute la période de liquidation, appelée à durer quelques années.

Ainsi, les résolutions à caractère extraordinaire ci-dessous méritent quelques commentaires de notre part :

- Résolution 16 : il nous est proposé, conformément aux statuts de FRUCTIRESIDENCE, de confier la liquidation de notre SCPI à la société AEW et de lui accorder, pour l'exercice de sa nouvelle mission de liquidateur, les mêmes rémunérations que celles perçues actuellement dans le cadre de ses actuelles attributions de gestion de notre SCPI (soit essentiellement la commission de gestion qui s'élève à 10% sur les produits locatifs hors taxes encaissés).

Ceci nécessite donc une modification de l'article 21 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion, pour tenir compte de sa rémunération en période de liquidation.

La commission de cession des logements (2,5% HT du prix de vente net vendeur des logements), qui trouvera à s'appliquer à compter de la présente assemblée générale, est d'ores et déjà prévue pour le liquidateur, tant sur le principe que sur le taux, dans les statuts de notre SCPI.

- Résolution 17 : même en période de liquidation le Conseil de surveillance continuera d'exercer ses missions et vous en rendra compte, annuellement, dans son rapport. De même, nous aurons toujours à émettre un avis sur les résolutions qui seront soumises à votre vote.

Comme vous le savez, la liquidation de FRUCTIRESIDENCE s'étalera sur plusieurs années. Aussi, nous avons demandé à AEW, qui l'a accepté, de vous présenter une résolution visant, d'une part à voir nos mandats se poursuivre jusqu'à la clôture de la liquidation, et d'autre part de figer le nombre maximum de membres du conseil au nombre de conseillers ac-

tuels (13). Il convient donc de modifier en conséquence l'article 22 des statuts de notre société.

**A la date de rédaction du présent rapport (mai 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont toujours en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin se tiendra, cette année encore à huis clos, c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister. Toutefois, le Conseil de surveillance y sera représenté par son Président et son Vice-président qui assureront les fonctions de scrutateurs. Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.**

**Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.**

**Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.**

**Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.**

**Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées**

**Pour le Conseil de surveillance  
Isabelle DEPARDIEU  
Présidente du Conseil de surveillance**

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Exercice clos le 31 décembre 2020

### LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale  
SCPI Fructirésidence

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Fructirésidence relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 2 – Informations Diverses » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans

les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur en-

semble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but

d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2021

—  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jean-Baptiste Deschryver

## LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Aux Associés SCPI FRUCTIRESIDENCE

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée

au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société de gestion AEW CIOGER

#### Conformément à l'article 21 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 9,78 % toutes taxes comprises du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements. Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2020.
- Une commission de gestion de 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, la conception de l'information destinée aux associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 162 339 €.

- Une commission de cession fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestion

et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2020.

- Une commission de cession sur les parts de la SCPI :

- Transfert de parts avec intervention de la société de gestion : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant est supportée par l'acquéreur (à laquelle s'ajoute les 5% de droits d'enregistrement dus au Trésor Public).

- Transfert de parts sans intervention de la société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation) : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 168,00 € TTI par cession pour l'année 2018 (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur et est publiée dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile. Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jean-Baptiste Deschryver

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## DU 17 JUIN 2021

### ORDRE DU JOUR

#### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2020.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Autorisation donnée à la Société de gestion de procéder le cas échéant à la distribution de prime d'émission.
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L214-106 du Code monétaire et financier.
5. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.

7. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
8. Quitus à la Société de gestion.
9. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
10. Nomination de membres du Conseil de surveillance.
11. Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire
12. Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes suppléant
13. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

#### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

14. Décision de dissolution anticipée de la société
15. Nomination de la Société de gestion en qualité de Liquidateur et détermination de sa mission
16. Détermination de la rémunération du Liquidateur et modification corrélative de l'article 21 des statuts ;
17. Mandats du Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts.

## LES RÉOLUTIONS

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2020.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 745 743,55 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 13 324,00 €, forme un revenu distribuable de 759 067,55 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 746 088,00 €,
- au report à nouveau, une somme de 12 979,55 €.

#### TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à distribuer le cas échéant aux associés présents à la date du versement et sous la condition de la cession d'actifs immobiliers par la SCPI, un montant maximum de 116,00 € par part par prélèvement sur le compte prime d'émission.

Le compte prime d'émission se trouverait ainsi ramené de 7 638 750 € à 4 032 658 €. Pour les parts dont la propriété est démembrée, ce montant serait versé aux nus propriétaires.

Cette distribution serait le cas échéant payable au plus tard le 31 décembre 2021.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 34 712 999 €, soit 1 116,64 € pour une part.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 32 251 182 €, soit 1 037,45 € pour une part.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 38 219 000 €, soit 1 229,42 € pour une part.

#### HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

#### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise, la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions

fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts.

À ce titre, la Société de gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts. Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

#### DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 7), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 4 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbs de voix	Élu	non Élu
M. BOUSSIER Jean-Pierre (R)			
M. CLAIROTTE François (R)			
M. GALLIC Guy (R)			
M. SCHOTT Éric (R)			

(R) : Candidat en renouvellement -

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux Statuts, que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

### ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

### DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU en qualité de Commissaire aux comptes suppléant. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

### TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide la dissolution anticipée de la société à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 41 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil.

La société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « Société en liquidation », ainsi que le nom du Liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

### QUINZIÈME RÉOLUTION

A compter de la dissolution, et en application de l'article 41 des statuts, l'Assemblée Générale nomme la Société de gestion en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Elle lui confère les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues dans les statuts et en se conformant aux dispositions légales.

Elle fixe le siège de la liquidation au siège du Liquidateur.

### SEIZIÈME RESOLUTION

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale décide de fixer la rémunération à percevoir par le Liquidateur de la manière suivante :

- **Au titre de la commission sur la cession des actifs pendant toute la durée de la liquidation**

- une commission d'arbitrage fixe à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI ;

- **Au titre des commissions de gestion de la société et sur la cession des parts pendant toute la durée de la liquidation :**

- 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets ;

- une somme forfaitaire de 149,50 € TTI par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

- une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).

Elle décide de modifier en conséquence l'article 21 des statuts, ainsi qu'il suit :

—  
« ARTICLE 21 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 9,78% TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Cette commission de souscription est destinée :
- à hauteur de 8,28% TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte.
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéficiaires, 10 % Hors Taxes, soit 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

- Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission de cession fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.
- Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 149,50 € TTI par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.
- Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

**En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir les commissions de cessions d'actifs, de gestion et de cession de parts.**

Les pourcentages et les sommes visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.»

### DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la dissolution de la société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance.

Elle décide de limiter le Conseil de surveillance au nombre effectif de membres composant ledit Conseil à la date de dissolution (soit 13) et que les mandats en cours se poursuivront jusqu'à la clôture des opérations de liquidation.

Elle décide de modifier en conséquence l'article 22 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

**Le Conseil est composé de treize (13) membres choisis parmi les associés.**

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

**Par dérogation à ce qui précède, les mandats en cours à la date de la décision de dissolution de la société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation, sans application, le cas échéant, de la limite d'âge. »**





# FRUCTIRÉSIDENCE

---

## Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 31 087 000 euros  
515 392 512 RCS PARIS

## Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles  
L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers  
le visa SCPI n° 17-17 en date du 23/06/2017



## Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au  
titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM  
329 255 046 RCS PARIS

## Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03  
service-clients@eu.aew.com

**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:



Crédits photos : AEW